

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

DOTT. ING. ALBERTO DE VITO

Via Lecce, 2 — 71121 Foggia

Tel. 0881.666881
Fax 0881.331467

Partita I.V.A. 01007280710
Cod. Fiscale DVTLRT48B16D643M

TRIBUNALE DI FOGGIA
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare
n. **370/2017 R.G. Es.**

PROMOSSA DA:



CONTRO:



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa PATTI VALENTINA

RELAZIONE INTEGRATIVA

Foggia, 15/07/2021

Il C.T.U.
(Dott. ing. Alberto de VITO)



PREMESSA

Con ordinanza del 08/07/2021 dell'ill.mo sig. Giudice del Tribunale di Foggia, dott.ssa PATTI il sottoscritto dott. ing. Alberto de Vito, con studio tecnico in Foggia alla Via Lecce n°2, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia al N°1081 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, già nominato C.T.U. nella procedura in oggetto e sotto il vincolo del prestato giuramento, provvede ad integrare la perizia di stima con i chiarimenti richiesti dal custode giudiziario.

L'integrazione riguarda i lotti 2-3 e 4

LOTTO N. 02: Immobile sito nel Comune di ██████████ (FG) alla Località ██████████, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 70, p.lla 371, sub 1, Cat. A/7;

LOTTO N. 03: Immobile sito nel Comune di ██████████ (FG) alla Località ██████████, distinto al catasto Fabbricati al foglio 70, p.lla 371, sub 2, Cat. C/6);

LOTTO N. 04: Immobile sito nel Comune di ██████████ (FG) alla Località ██████████, distinto al catasto Fabbricati al foglio 70, p.lla 372, sub. 1, Cat. D/8.

CHIARIMENTI

Nella descrizione di beni benchè siano state riportate le planimetrie catastali (All.16 planimetria generale del foglio di mappa n°70 p.lle 371 e 372; All.17 planimetria generale della villa con la corte di pertinenza; All.19 planimetria generale del capannone con la relativa corte di pertinenza) il sottoscritto ha in effetti omissis di precisare che i lotti 02 e 03 rientrano nella particella 371 del foglio 70 (vedasi nuovo All.37) che .hanno un' area di pertinenza graffiata che è quella indicata con contorno arancione, mentre il capannone rientra nella p.lla 372 con area di pertinenza indicata con colorazione magenta nell'allegato 37.

È pertanto evidente che nella stima vanno incluse anche le aree di pertinenza, non solo, ma va valutata anche la recinzione relativa.

Per quanto riguarda l'appunto riguardante il manufatto in muratura e lamiera fatto dal Dr. Coprizzo Nicola, va precisato che all'incaricato dell'I.V.G. è sfuggito quanto il sottoscritto ha sottolineato a pag. 16 della relazione che in questa sede si va a riportare integralmente: *“Per di più da una verifica effettuata dall'Agenzia del Territorio è risultato che il Vecchiarino ha realizzato un'altra struttura in lamiera per la quale è stato poi obbligato ad accatastare all'urbano e questa insiste sulla particella 372 come da ortofoto n°23, per cui è evidente che occorre ulteriore terreno per portare a termine la sanatoria.*



Terreno che ovviamente manca per cui la Sanatoria non è tecnicamente realizzabile allo stato.””

Si allegano le foto di tale manufatto scattate all'epoca del sopralluogo (vedasi documentazione fotografica integrativa foto nn° 1 e 2).

Al riguardo il sottoscritto ha omesso di valutare le spese di demolizione e sgombero che vanno in effetti defalcate dal valore della particella 372.

REVISIONE DEL VALORE DI STIMA DEI LOTTI 02 - 03 - 04

Lotto 2 Per quanto riguarda la villa si tiene conto della tipologia strutturale, delle caratteristiche costruttive di pregio e della buona distribuzione in pianta degli ambienti, e si valuta al 100% la superficie lorda della villa vera e propria, all'80% la superficie della mansarda, al 35% la superficie del porticato adibito a veranda, al 25% la superficie del balcone.

Ne consegue una superficie lorda commerciale di mq. 190,00 circa.

In esito alle indagini di mercato svolte in zona si è accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per metro quadro di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche simili a quello di cui trattasi oscilla tra € 700,00 e € 900,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell'immobile trattandosi di bene da vendesi mediante asta pubblica, si ritiene congruo assumere quale suo più probabile valore di mercato unitario per metro quadro di superficie commerciale quello medio di € 800,00.

In considerazione della superficie commerciale si ha che il più probabile valore del lotto n. 01 è pari a:

$$\text{m}^2 190,00 \times \text{€}/\text{m}^2 800,00 = \text{€} 152.000,00$$

A tale importo va aggiunto il valore dell'area di pertinenza di mq. 2.300 da cui va detratta la superficie della villa di mq. 190 per una superficie residua di mq. 2.110 in gran parte alberata, tenendo conto del fatto che essa è stata asservita al complesso edilizio realizzato.

Considerata la consistenza si considera equo un valore di €/mq 5 pari ad €/ha 50.000,00.

Ne consegue un valore pari a:

$$\text{m}^2 2.110,00 \times \text{€}/\text{m}^2 5,00 = \text{€} 10.550,00$$



Va anche aggiunto il valore della recinzione in muro con sottostante fondazione sormontato da recinzione in ferro il cui valore è pari ad €/ml 120,00.

Ne consegue un valore pari a:

$$\text{ml.135} \times \text{€/ml } 120,00 = \text{€ } 16.200,00$$

Pertanto il valore complessivo del lotto 3 diventa di:

$$V_3 = \text{€ } 152.000,00 + \text{€ } 10.550,00 + \text{€ } 16.200,00 = \text{€ } 178.750,00$$

Lotto 3 Per quanto riguarda l'interrato della villa non si ritiene dover fare variazione di valore in quanto il terreno di pertinenza è stato assegnato interamente alla Villa.

Va solo fatta la precisazione che tale lotto gode di servitù di passaggio dal cancello alla rampa di discesa all'interrato.

Pertanto resta invariato il valore Lotto 3 = € 95.840,00

Lotto 4 – Capannone. Trattandosi di un capannone prefabbricato con buone finiture esterne ed interne, munito di locali a servizio di spogliatoi ed uffici e relativi servizi igienici, nonché di impianti compreso quello di allarme, si considera un costo a mq di € 350,00.

Ne consegue una valutazione di:

$$\text{mq. } 363,61 \times \text{€/mq } 350,00 = \text{€ } 127.263,50 \text{ che si arrotonda ad € } 130.000,00.$$

A Tale importo va aggiunto il valore dell'area di pertinenza che essendo per la maggior parte asfaltata sarà pari ad €/mq 5,00 + €/mq 10,00 (per fondazione stradale, sottofondo stradale e conglomerato bituminoso) il tutto per totali €/mq 15,00 .

La p.lla 372 ha una superficie di mq. 2.666 da cui va detratta l'area del capannone, per cui la corte annessa al capannone ha una superficie di mq. 2.300.

Ne consegue una valutazione di

$$\text{Mq. } 2300 \times \text{€/mq } 15,00 = \text{€ } 34.500,00$$

Va aggiunto il valore della recinzione con muretto e fondazione con sovrastante rete di recinzione:

$$\text{Ml. } 151,00 \times \text{€/mq. } 120 = \text{€ } 18.120,00$$

Va detratto il valore di demolizione e sgombero del manufatto abusivo e trasporto a rifiuto pari a:

$$\text{Mc. } 200 \times \text{€/mq } 50,00 = \text{€ } 10.000,00$$



Ne consegue che il valore totale del lotto 4 è pari a:

$$V_4 = € 130.000,00 + € 34.500,00 + € 18.120,00 - € 10.000,00 = € 172.620,00$$

Si riepiloga qui di seguito il **Valore intero degli immobili pignorati e della quota di diritto a favore dell'esecutato:**

Immobile	Sup. commerciale	Valore intero	Valore di diritto
LOTTO 1 Ripostiglio deposito	12 mq.	€ 6.600,00	€ 6.600,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima:

- Riduzione del 1% per assenza di garanzia per vizi: €
- Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: €
- Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: €
- Riduzione per stato di possesso: € 1.600,00
- Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici: €
- Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €

Sommano: € 1.600,00

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinata è pari a € 5.000,00, **in cifra tonda € 5.000,00.**

Immobile	Sup. commerciale	Valore intero	Valore di diritto
LOTTO 2 Villa residenziale in verde agricolo	190 mq.	€ 152.000,00	€ 152.000,00
Corte di pertinenza al netto superficie della villa	2.110 mq	€ 10.550,00	€ 10.550,00



Recinzione	135 ml	€ 16.200,00	€ 16.200,00
TOTALE		€ 178.750,00	€ 178.750,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima (solo su valore intero villa):

- Riduzione del 1% per assenza di garanzia per vizi: € 1.520,00
- Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: €
- Riduzione 25% per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: € 38.000,00
- Riduzione per stato di possesso: €
- Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici: €
- Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.600,00

Sommano: € 47.120,00

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinata è pari a € 104.880,00, aggiungendo a questo il valore della corte e della recinzione si ha un valore complessivo di € 131.630,00 **in cifra tonda € 131.600,00 (diconsi euro centotrentunomilaseicento/00).**

Immobile	Sup. commerciale	Valore intero	Valore di diritto
LOTTO 3			
Autorimessa	68,00 mq	€ 27.200,00	€ 27.200,00
Tavernetta	143,00 mq	€ 68.640,00	€ 68.640,00
TOTALE	211 mq	€ 95.840,00	€ 95.840,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima:

- Riduzione del 1% per assenza di garanzia per vizi: € 958,00
- Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: €
- Riduzione 25% per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (sanatoria da eseguire): € 23.960,00
- Riduzione per stato di possesso: €
- Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici: €



- Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.792,00

Sommano: € 29.710,00

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinata è pari a € 66.130,00, **in cifra tonda € 66.000,00 (diconsi euro sessantaseimila/00).**

Immobile	Sup. commerciale	Valore intero	Valore di diritto
LOTTO 4 Capannone in verde agricolo	363,61 mq.	€ 130.000,00	€ 130.000,00
Corte di pertinenza al netto superficie del capannone	2.300 mq	€ 34.100,00	€ 34.100,00
Recinzione	151 ml	€ 18.120,00	€ 18.120,00
Demolizione e trasporto a rifiuto manufatto abusivo	80 mq	-€ 10.000,00	-€ 10.000,00
TOTALE		€ 172.220,00	€ 172.220,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima (solo sul capannone):

- Riduzione del 1% per assenza di garanzia per vizi: € 1.300,00
- Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: €
- Riduzione 25% per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del
procedimento esecutivo (sanatoria da eseguire): € 32.500,00
- Riduzione per stato di possesso: €
- Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici: €
- Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.500,00

Sommano: € 40.300,00

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinata è pari a € 89.700,00; aggiungendo a tale importo il valore della Corte di pertinenza e della recinzione e detraendo il valore della demolizione del manufatto abusivo, risulta un valore



complessivo di € 131.920 che si arrotonda ad € 132.000,00 (diconsi euro centotrentaduemila/00)

Restano invariate le risposte ai quesiti 4 Bis e 5 che comunque qui di seguito si riportano:

QUESITO N. 4 BIS

“alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile”

La superficie commerciale di ciascun immobile oggetto dei vari lotti è stata calcolata secondo l'allegato 2) dell'Osservatorio Mercato Immobiliare e nelle valutazioni di cui alla risposta al quesito n°4 si sono indicati i vari coefficienti adottati.

QUESITO N. 5

“alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta sola”

Dalla lettura della documentazione in atti, gli immobili pignorati risultano di esclusiva proprietà dell'esecutato sig. [REDACTED] e quindi non occorre alcuna divisione.

Mentre per il quesito n°6 sono necessarie le correzioni che seguono.



QUESITO N. 6

“alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”

Lotto	Tipologia ed Ubicazione	Consistenza	Confini	Dati catastali	Prezzo base
01	Locale ad uso deposito ubicato in [REDACTED] (FG) alla [REDACTED] piano S1	Superficie commerciale: mq 12,00	Nord con corsia di manovra Est con altra Ditta Sud Via Rovereto Ovest con altra Ditta	Foglio 82 p.lla 629 sub 20 cat. C/2 classe 3 consistenza 12 mq Superficie catastale totale: 14 mq Rendita € 29,75	€ 5.000,00
02	Villa residenziale in verde agricolo in località [REDACTED] con annessa corte di pertinenza in gran parte alberata per mq. 2.110 e recintata su tre lati con muro basso e recinzione metallica per ml135	Superficie commerciale= mq.190	Su tutti i lati con corte della particella n°371	Foglio 70 p.lla 371 sub 1	€ 131.600,00
03	Piano seminterrato adibito ad autorimesse e tavernetta in località [REDACTED]	Superficie commerciale=mq.211	Su tutti i lati con corte della particella n°371	Foglio 70 p.lla 371 sub 2	€ 66.000,00
04	Capannone in verde agricolo in località [REDACTED]	Superficie commerciale =mq. 363,61	Su tutti i lati con corte della particella n°372	Foglio 70 p.lla 372	€ 132.000,00
	TOTALE COMPENDIO				€ 334.600,00

Restano invariate le risposte ai quesiti n°7-8-9-10-11-11a) – 11b) – 11c) – 11d) – 11f) -12 che comunque si riportano qui di seguito integralmente.

QUESITO N. 7

“alla individuazione dello stato di possesso dei beni (ad es. verificando l’ intestazione dei contratti luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l’ICI/IMU), con l’indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l’esperto se il canone



pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni”

Dalla documentazione in atti, il possesso degli immobili di cui ai lotti 2-3-4 risultano all'esecutato proprietario sig. [REDACTED]

Il sig. [REDACTED] ha esibito le bollette di Luce e gas da lui pagate (All.33) per gli immobili in località [REDACTED] e si è riservato di inviare i pagamenti di ICI/IMU da lui eseguiti.

Mentre per il Lotto 1, di esiguo valore, risulta in possesso del sig. [REDACTED] a cui il sig. [REDACTED] ha dichiarato di averlo venduto nel 1987 con scrittura privata mai trascritta e come tale non valida ai fini dell'esecuzione.

Di tale immobile le bollette condominiali e quelle di luce e di IMU i pagamenti sono stati fatti dal sig. Iatesta e quindi non in possesso del [REDACTED]

QUESITO N. 8

“all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima”

A tutt'oggi non sembrano risultare vincoli od oneri gravanti sui beni e di diritti reali di terzi, salvo che per il lotto 1 – ripostiglio deposito – in possesso al sig. [REDACTED] cespite, peraltro di poco valore.

QUESITO N. 9

“all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente”

Sono destinati ad essere cancellati il pignoramento per cui si procede, nonché le iscrizioni ipotecarie dalla documentazione versata in atti della procedura esecutiva, si evince che sul bene pignorato gravano le seguenti trascrizioni e iscrizioni:



- ISCRIZIONE del 26/05/2017 Reg. generale n. 4060, Reg. particolare n. 292, Pubblico Ufficiale: CORTE DI APPELLO DI BARI, rep. 610 del 08/03/2017, Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna.
- TRASCRIZIONE del 11/07/2017 Reg. generale n. 5327, Reg. particolare n. 4349, Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FOGGIA, rep. 5068 del 29/06/2017, Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

QUESITO N. 10

“alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all’accertamento dell’esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se di pertinenza di fabbricati”

Per quanto riguarda il Lotto 1, facente parte di fabbricato condominiale sito in via [REDACTED] considerato lo scarso valore del bene, peraltro non in possesso del [REDACTED] non si è ritenuto di procedere ad acquisire dal Comune la regolarità urbanistica ed edilizia.

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica degli altri immobili pignorati, siti in verde agricolo ed oggetto della presente procedura esecutiva, si inoltrava richiesta di accesso agli atti relativi alla Concessione Edilizia (All.24a) .

Dall’esame di tale documentazione si è evinto che gli immobili di cui ai lotti 2-3-4 costruiti in forza di Concessione edilizia n°3466, risultano non conformi ai progetti assentiti con piccole variazioni di superficie per tutti e tre gli immobili. Ne è conseguita una maggiore volumetria di circa mc.768.

L’esecutato non ha integrato la progettazione al Comune né ha chiesto l’agibilità che quindi manca.

Poiché la volumetria assentita è stata esattamente pari a quella relativa al 3% dei terreni in possesso e di quelli di cui all’atto di asservimento (All. 8-9), ne consegue che non è possibile effettuare la Sanatoria allo stato di fatto.

Tuttavia, nella fattispecie ci troviamo in presenza dell’art.34 della legge 380 del 2001 che così recita:

[L’art. 34 d.p.r. 6/6/2001, n. 380](#) (Testo unico in materia edilizia), stabilisce, al primo comma, che *«gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell’abuso» entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell’ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o*



demoliti a cura del Comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso». Il secondo comma dispone che «quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale».

Pertanto il sottoscritto ritiene che nella fattispecie, non potendo procedere alla demolizione delle maggiori superfici eseguite senza pregiudicare le altre aree delle parti eseguite in conformità, si possa procedere alla sanabilità procedendo alla Sanatoria delle piccole superfici pagando le sanzioni oltre gli oneri aggiuntivi (legati al costo di costruzione e oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) previsti in base alla legge 380/2001 da definire con il Comune .

Per tale motivo nella valutazione si terrà conto di una congrua decurtazione di valore, rimanendo a carico dell'acquirente l'onere di legittimare le autorizzazioni e gli accatastamenti.

Si allega alla presente il certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici, datato 21/11/1997, rimasto invariato a tutt'oggi (All.35).

QUESITO N. 11

“alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora esse non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria”

Si riporta in allegato l'Attestato di Prestazione Energetica del lotto 2 (All.34) oggetto di pignoramento che è stato consegnato dall'esecutato nel corso dell'ultimo sopralluogo.

QUESITO N. 11 a)

“accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti”

Tutte le unità immobiliare dei quattro lotti, risultano regolarmente accatastati come da visure storiche e planimetrie già allegate.



QUESITO N. 11 b)

“verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l’eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni”

Nel corso degli accertamenti peritali si è constatato che l’attuale unità immobiliare del lotto 1 risulta conforme a quella depositata agli atti del Catasto.

Le altre unità immobiliari sono regolarmente accatastate ma difformi.

In particolare la villa presenta l’accatastamento quasi conforme allo stato di fatto con eccezione di una piccola modifica esterna e senza la mansarda a primo piano.

Pertanto si dovrà provvedere alla variazione catastale.

Il piano seminterrato è conforme allo stato attuale ma non riporta la divisione interna in autorimessa e tavernetta, per cui anche per esso bisognerà procedere alla variazione catastale.

Per quanto riguarda il capannone, la planimetria va variata con l’inserimento del soppalco interno e dell’ufficio a primo piano e variazione sugli accessi laterali.

I costi occorrenti rientrano nelle diminuzioni di valore già quantificate.

QUESITO N. 11 c)

“accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa”

Nel corpo della perizia si è indicata la concessione edilizia n°3466 del 05/11/1999

QUESITO N. 11 d)

“verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato”

Per quanto riguardo le difformità rispetto alle norme edilizie si è già parlato nella risposta ai precedenti quesiti e pertanto si rimanda a quanto abbondantemente relazionato in merito.



QUESITO N. 11 e)

“descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l’esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l’esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l’aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell’eventuale valore d’uso dell’edificio fino alla sua demolizione”

Per quanto innanzi relazionato, dalle risultanze dei rilievi effettuati nel corso degli accertamenti peritali, è possibile affermare che le opere abusive rilevate, siano sanabili ai sensi dell’art.34 della Legge 380/2001, e nel calcolare il valore si è provveduto a valutare spese che l’aggiudicatario dovrà sostenere per il pagamento delle relative sanzioni.

QUESITO N. 11 f)

“per l’edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all’Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili ad uso industriale, l’esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell’area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell’ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.

Per i terreni, l’esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali”

Non trattasi né di edilizia convenzionata, né di immobile ad uso industriale, né di terreno.

QUESITO N. 12

“alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all’art. 1 – quater della legge 18 dicembre 2008, n 199 per eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l’espresso avvertimento che l’esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza all’Istituto



Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita”

Non sussistono le condizioni richiamate nel quesito.

Ritenendo di aver risposto ai quesiti posti, il sottoscritto rassegna in fede la presente relazione.

Foggia, 16/07/2021

Il C.T.U.
(Dott. ing. Alberto de VITO)

